

LEE KOK CHENG

a

lwn.

ONG SWEE

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU
DATO' ALAUDDIN BIN DATO' MOHD. SHERIFF H.
[GUAMAN NO. 22-259-1993]
8 MAC 1994

b

TUAN TANAH DAN PENYEWA: Perjanjian sewa - Defendan mendudukkan premis setelah perjanjian sewa tamat dan membayar sewa seperti biasa - Lease penyewaan premis tidak diperbaharui - Tuan tanah memberi plaintif surat kuasa wakil untuk mengurus premis - Samada plaintif seorang chief-tenant - Samada plaintif berhak kepada milikan kosong.

c

Pada tahun 1985, melalui satu perjanjian sewa, defendan telah menyewa sebuah premis yang dikenali sebagai Bangunan UMNO, Segamat, Johor (premis tersebut) dari seorang Lee Pi untuk selama 3 tahun dengan kadar sewaan sebanyak RM7500 sebulan. Pada tahun 1988, tempoh sewaan tersebut tamat tetapi defendan terus mendudukkan premis tersebut dan membayar sewa bulanan seperti biasa kepada Lee Pi.

d

Pada 10 September 1992 plaintif telah diberi surat kuasa wakil oleh Lee Pi "to do all acts, deeds, matters and things whatsoever about the UMNO agreement". Pada 19 Disember 1992 Lee Pi sekali lagi memberi surat kuasa wakil kepada plaintif, memberi kuasa kepada plaintif "to sub-let, lease or assign the building known as UMNO Building and to receive rental therefrom and to sue for rental and to evict any tenant in relation to the tenancy agreement entered between me and the tenant of the UMNO Building". Setelah mendapat kedua-dua surat kuasa berkenaan, plaintif telah menawarkan lanjutan sewa bangunan tersebut kepada defendan dengan kadar sewaan sebanyak RM20,000 sebulan. Defendan tidak bersetuju dengan kadar sewaan yang ditawarkan tetapi meneruskan pendudukan premis tersebut dan membayar sewa mengikut kadar sewaan yang lama.

e

f

Plaintif memohon perintah untuk milikan kosong premis tersebut. Di hadapan Yang Arif Hakim isu pokok yang timbul ialah dalam halkeadaan kes ini samada plaintif seorang tuan tanah atau chief-tenant yang baru premis tersebut dan dengan itu mempunyai *locus standi* untuk bertindak dan seterusnya berhak kepada perintah yang dipohonnya.

g

Diputuskan:

[1] Dari kandungan surat-surat kuasa wakil yang dimetrai antara plaintif dan Lee Pi adalah jelas bahawa plaintif mempunyai *locus standi* atau kuasa untuk bertindak ke atas semua perjanjian sewa-menyewa premis tersebut termasuklah perjanjian di antara defendan dan Lee Pi.

h

[2] Fakta menunjukkan bahawa setelah mengetahui bahawa plaintif telah menjadi chief-tenant bagi premis tersebut, defendan masih meneruskan pembayaran sewanya. Oleh hal yang demikian defendan adalah dicegah daripada menafikan bahawa plaintif mempunyai kepentingan ke atas premis tersebut.

i

- a** [3] Sebagai chief-tenant yang mempunyai immediate possession, plaintiff berhak untuk membuat dan mendapatkan tuntutan yang dipohonnya. Sekalipun plaintiff hanyalah seorang assignee, oleh kerana bayaran sewa masih terus dibayar oleh defendan, plaintiff berhak kepada semua keistimewaan tuan tanah asal. Dengan itu plaintiff berhak kepada milikan kosong premis tersebut kerana defendan sepatutnya menyerahkan balik premis tersebut apabila lease asalnya tamat.
- b**

(Permohonan dibenarkan).

Kes-kes yang dirujuk:

Ameeran v. Che Meh 1 KY 429 (**diikuti**)

Hup Bee Seng v. Dr. Ng Teng Kok [1987] 2 MLJ 395 / [1987] CLJ 167 (**diikuti**)

- c** *Wee Tiang Yap v. Chan Chan Brothers* [1986] 1 MLJ 47 (**diikuti**)

Bagi pihak Plaintiff - W.J. Chew; M/s. Chew, Ong & Partners.

Bagi pihak Defendan - Lee Fook Leong; M/s. Lee Fook Leong & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

d Alauddin bin Mohd. Sheriff H:

Plaintiff membuat permohonan ini melalui saman dalam kamar untuk mendapat perintah seperti berikut:

- (1) Defendan hendaklah memberi milikan kosong premis demis yang dikenali sebagai 1/2 bahagian daripada tingkat 2, tingkat 3 dan tingkat 4 di Bangunan UMNO, Segamat.
- e** (2) Suatu injunski untuk menghalang defendan atau pekerjanya atau ejennya atau sebaliknya daripada menggunakan premis demis tersebut.
- (3) Sewa sebanyak RM20,000 sebulan dari 1 Mac 1993 sehingga milikan kosong diberi kepada plaintiff.
- (4) dan lain-lain relief.

f

Kes plaintiff:

Pada 18 Julai 1985, defendan telah mengambil premis tersebut daripada seorang yang dikenali sebagai Lee Pi untuk satu jangkamasa selama 3 tahun dari 1 Mei 1985 hingga 30 April 1988 untuk sewa sebanyak RM7,500 sebulan (lihat Eksibit A Lampiran 9).

g

Apabila perjanjian penyewaan tersebut tamat pada 1 Mei 1988 defendan berada dan masih berada di premis demis tersebut sebagai penyewa bulanan kepada Lee Pi untuk sewa sebanyak RM7,500 sebulan.

Pada 16 Februari 1993 plaintiff telah menjadi tuan tanah premis demis tersebut (lihat eksibit B Lampiran 9).

h

Pada 18 Februari 1993, plaintiff pada mulanya telah menawarkan premis demis tersebut kepada defendan untuk RM20,000 bermula dari 1 Mac 1993 selama 2 tahun, tetapi defendan telah gagal atau telah enggan untuk menerima tawaran tersebut, tetapi telah terus membayar sewa sebanyak RM6,800 sahaja sebulan kepada tuan punya premis tersebut (lihat eksibit C, Lampiran 9). Plaintiff enggan menerima RM6,800 tersebut daripada defendan dan telah mengembalikan jumlah tersebut kepada peguamcara defendan.

i

Pada 28 Mac 1993 plaintiff telah sekali lagi menawarkan premis demis tersebut kepada Defendan untuk RM20,000 sebulan dari 1 Mac 1993 selama 2 tahun di mana defendan telah sekali lagi gagal atau telah enggan untuk menerima tawaran tersebut (lihat eksibit D dan E Lampiran 9)

a

Plaintif sebenarnya mempercayai bahawa defendan tidak ada pembelaan dalam tindakan ini.

*b***Kes defendan:**

Melalui satu perjanjian sewa yang diperbuat oleh defendan dan Lee Pi (iaitu bapa kepada plaintiff) pada 18 Julai 1985, Lee Pi telah menyewa kepada defendan premis demis tersebut untuk tempoh tiga (3) tahun mulai 1 Mei 1985 hingga 30 April 1988 dengan sewa RM7,500 sebulan.

c

Atas permintaan defendan mulai bulan Januari, 1986 Lee Pi telah menurunkan sewa tersebut kepada RM7,000 dan kemudiannya mulai September, 1986 diturunkan lagi sewa tersebut kepada RM6,500 sebulan.

Mengikut peruntukan perjanjian sewa tersebut penyewaan premis demis tersebut telah pun di lanjutkan masa selama tiga (3) tahun lagi mulai 1 Mei 1988 dengan kadar sewa yang sama iaitu pada RM6,500 sebulan. Atas permintaan Lee Pi, defendan bersetuju supaya kadar sewa dinaikkan kepada RM6,800 mulai bulan Disember, 1991.

d

Pada 2 September 1992 defendan diberitahu oleh Peguamnya bahawa Lee Pi melalui Peguamnya telah menulis surat bertarikh 22 Ogos 1992 dan mencadangkan bahawa sewa bulanan dinaikkan kepada RM20,000 sebulan.

e

Pada 28 November 1992 plaintiff, sebagai wakil (attorney) Lee Pi telah datang di pejabat defendan dan meminta bayaran sewa bagi bulan Ogos 92 dan baki wang deposit sebanyak RM13,600 dan defendan membayar kepada plaintiff RM6,800. Pada 22 Februari 1993 defendan menerima surat dari Peguam plaintiff mengarahkan supaya defendan menyerahkan milik kosong premis demis tersebut pada 28 Februari 1993.

f

Pada 19 Mac 1993 defendan telah menerima surat daripada Jabatan Pemegang Harta, Malaysia memberitahu bahawa plaintiff sebagai wakil Lee Pi telah menandatangani perjanjian sewa bagi tempoh 1 Januari 1993 hingga 31 Disember 1995 (lihat OS 13).

Seterusnya defendan menafikan bahawa plaintiff adalah tuan tanah premis tersebut dan beliau percaya bahawa sesungguhnya Lee Pi masih merupakan tuan tanah dan plaintiff hanyalah wakil Lee Pi dan tidak mempunyai *locus standi* dan tidak boleh memulakan prosiding ini dalam nama dan bagi dirinya sendiri.

g

Defendan juga menyatakan tindakan-tindakan Lee Pi atau pun wakilnya untuk menaikkan sewa kepada RM20,000 sebulan adalah salah dan tidak sah di sisi undang-undang dan defendan tidak terikat dengannya.

*h***Pendapat Mahkamah:**

Ada pun yang menjadi isu pokok di dalam kes ini ialah samada plaintiff merupakan tuan tanah atau chief-tenant yang baru kepada premis demis tersebut.

i

a Bagi menimbangkan perkara ini perlu di lihat kepada dokumen-dokumen berikut:

(1) Power of Attorney bertarikh 10 September 1992 (OS6L19).

(2) Power of Attorney bertarikh 19 Disember 1992.

b (3) Perjanjian bertarikh 16 Februari 1993 (Eksibit A Lampiran 17).

(4) Lampiran 17.

Power of Attorney bertarikh 10 September 1992 jelas memberi kuasa kepada plaintif:

c To do all acts deeds matters and things whatsoever in or about the UMNO Agreement and effectually to all intent and purposes as I would do in my own person

Bertindak atas kuasa yang telah diberi oleh Power of Attorney ini plaintif telah memasuki satu perjanjian dengan Pegawai Pemegang Harta berhubung dengan Bangunan UMNO Segamat pada 16 Februari 1993 (lihat Eksibit A Lampiran 17).

d Seterusnya pada 19 Disember 1992, Lee Pi sekali lagi memberi Power of Attorney kepada plaintif (anaknya) berhubung dengan premis demis tersebut. Antara lain kuasa-kuasa yang diberi oleh Power of Attorney ini ialah:

5. To sub-let lease or assign the building erected on HSD (3650) Lot TLO 679 Township of Segamat, known as UMNO Building and to receive rental as therefrom and give receipt thereof;

e 6. To sue for rental and to evict any tenant in relation to the tenancy agreement entered between me and the tenant of the UMNO Building, Segamat.

Adalah jelas bagi saya bahawa plaintif mempunyai kuasa untuk bertindak ke atas semua perjanjian sewa-menyewa premis tersebut termasuklah perjanjian dengan defendan. Ada pun niat dan hasrat Lee Pi memberi Power of Attorney bertarikh 19 Disember 1992 ini kepada anaknya plaintif terlalu nyata kerana beliau mahukan anaknya mengambil alih tugas-tugas darinya kerana beliau sudah tua (kemudian meninggal dunia).

f Perkembangan baru yang berlaku berhubung dengan premis demis ini telah pun di maklumkan kepada defendan.

g Di dalam afidavitnya (Lampiran 12) Pegawai Pemegang Harta menyatakan:

3. Salah satu harta yang dimiliki oleh UMNO adalah Bangunan UMNO di Segamat, dalam mana terdapat sebuah hotel yang dikenali sebagai Segamat Inn, yang menggunakan sebahagian daripada tingkat bawah, 1/2 bahagian daripada tingkat 1, keseluruhan tingkat 2, 3 dan 4 di dalam Bangunan UMNO (Premis demis).

h 4. Pada asalnya Premis demis tersebut telah disewakan kepada seorang yang dikenali sebagai Lee Pi dari 1980 selama 20 tahun untuk sewa sebanyak RM4,000 sebulan, dan pada masa itu UMNO menghutangi Lee Pi sebanyak RM200,000 dan masih menghutangi harta pusaka Lee Pi sebanyak RM105,399.41.

i 5. Pada 16 Februari 1993, satu perjanjian yang baru telah dibuat di antara Pegawai Pemegang Harta dan Lee Kok Cheng, yang menggantikan perjanjian yang dibuat di antara UMNO dan Lee Pi.

6. Kami ada memberitahu orang awam dan pengurus Segamat Inn bahawa satu Perjanjian Sewa telah ditandatangani oleh Pegawai Pemegang Harta, Malaysia dengan Encik Lee Kok Cheng (No. K.P: 2329752). Pemegang Kuasa bagi Encik Lee Pi pada 16 Februari 1993 bagi tingkat bawah, satu, dua, tiga dan empat untuk tempoh sewa daripada 1 Januari 1993 hingga 31 Disember 1995.

a

Fakta ini telah pun di akui sendiri oleh defendan di dalam afidavitnya (lihat OS - 13).

b

Dari keempat-empat dokumen yang telah saya sebutkan di atas adalah jelas bahawa plaintif adalah 'chief tenant' bagi premis demis tersebut.

Dari fakta-fakta kes ini saya dapati bahawa setelah mengetahui bahawa plaintif telah menjadi 'chief tenant' defendan masih meneruskan pembayaran sewa. Di dalam keadaan begini defendan adalah di cegah (estopped) daripada menafikan bahawa plaintif mempunyai kepentingan ke atas premis demis tersebut (lihat *Wee Tiang Yap v. Chan Chan Brothers* [1986] 1 MLJ 47). Defendan juga tidak timbul sebarang keraguan terhadap kepentingan plaintif dan terus membayar sewa kepadanya.

c

Sebagai seorang 'chief tenant' adakah plaintif berhak membuat tuntutan ini ? Pada pendapat saya plaintif berhak membuat tuntutan ini kerana sebagai 'chief tenant' beliau mempunyai immediate possession. Seperti yang diputuskan di dalam kes *Hup Bee Seng v. Dr. Ng Teng Kok* [1987] 2 MLJ 395 seseorang yang mempunyai 'immediate possession' berhak mendakwa.

d

Sekalipun plaintif dianggap seorang 'assignee' saya berpendapat beliau berhak kepada semua keistimewaan tuan tanah asal selagi sewa dibayar oleh defendan (lihat *Ameeran v. Che Meh* 1 KY 429).

e

Defendan sepatutnya telah menyerahkan balik premis demis tersebut kepada plaintif apabila lease asal telah tamat. Dari afidavit defendan sendiri terdapat keterangan yang mengatakan defendan cuba mendapatkan 'lease' baru dari plaintif tetapi plaintif enggan memberinya kerana tidak bersetuju dengan sewa lama.

f

Pada kesimpulannya, mulai dari 1 Mac 1993, plaintif adalah 'chief tenant' dan berhak membuat tuntutan ini.

Keputusan:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas saya membuat perintah seperti berikut:

g

- (1) Defendan hendaklah memberi milikan kosong premis demis tersebut.
- (2) Suatu injunksi menghalang defendan atau pekerjanya atau ejennya atau sebaliknya daripada menggunakan premis demis tersebut.
- (3) Sewa sebanyak RM20,000 sebulan dari 1 Mac 1993 sehingga milikan kosong diberi kepada plaintif.
- (4) Kos.

h**i**